



GRAVSÅSTUNET



PARTNERS
Eiendomsmegling
Indre Østfold

04

Velkommen til Festningstunet

06

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

24

Hustype 1

29

Hustype 2

34

Eiendommen

41

Tekniske dokumenter



FESTNINGSTUNET

Det bygges nå et nytt boligfelt i Trøgstad med 20 boliger. Første byggetrinn består av 4 av boliger, der alle er ferdigstilt og under overlevering. Neste byggetrinn er klart for igansettelse. Boligene bygges med energieffektive løsninger og kvalifiserer til grønt boliglån.

På feltet blir det opparbeidet lekeplass og friområde. Boligene har nærhet til fine tuområder, beliggenheten er sentral til skole og barnehage, samt sentrum.

Kort fortalt

- 3 soverom, 1 bad, separat wc
- Åpen løsning stue/kjøkken
- Ikea kjøkken
- Balansert ventilasjon
- Vannbåren gulvvarme 1.etg og bad i 2.etg (luft til vann)
- Carport og utebod
- Gangavstand til sentrum, barnehage og barneskole mm.
- Fine tuområder rett utenfor døren

GRAVSÅSTUNET 6

Prisantydning **3 500 000**

Totalpris **3 500 000**

Bruksareal **96 m2**

Soverom **3**

Bad **1**

Eierform **Selveier**

Byggeår **2024**



Anette Mandfloen Strøm

Eiendomsmegler MNEF

93 02 08 58 / as@partnersio.no



Elin Westerby

Eiendomsmegler MNEF

99 42 46 69 / ew@partnersio.no



Haugomgata 10 1811 Askim















BELIGGENHET

Gangavstand til Skjønhaug sentrum med skole (maks 1 km), barnehage og alt du måtte trenge av sentrumsfasiliteter. Nærmeste videregående skoler er i Mysen og Askim. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Bunnpris, Rema eller Kiwi. Ønsker man ytterligere servicetilbud er det ca. 17 minutters kjøretur til Askim sentrum. Det tar ca. 1 time med bil til Oslo S og 35 minutter til Svenskegrensen. Nærmeste busstopp er Trøgstad Kirke, ca. 1 km fra boligene.

Det er ikke mangel på fine turområder i nærområdet. I nærheten har du den populære turstien "Mila", kort gangavstand også til kulturminnet Trøgstad fort, Gravstjern og Pershytta mm.

Gravsåsveien 102

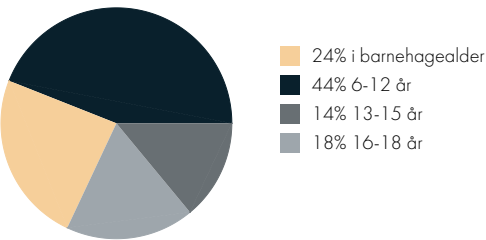
Offentlig transport

Trøgstad kirke	10 min	🚶
Linje 401, 466, 477	0.9 km	
Slitu stasjon	12 min	🚆
Linje L22, L22x	10.5 km	
Oslo Gardermoen	1 t 10 min	✈️

Skoler

Skjønhaug skole (1-7 kl.)	24 min	🚶
222 elever, 7 klasser	2 km	
Trøgstad ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min	🚶
200 elever, 9 klasser	2.1 km	
Mysen videregående skole	12 min	🚶
800 elever, 50 klasser	10.5 km	
Askim videregående skole	18 min	🚶
850 elever, 47 klasser	15.7 km	

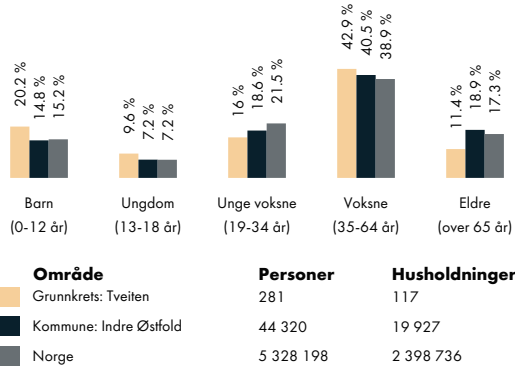
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	34%
Ikke gift	50%	53%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

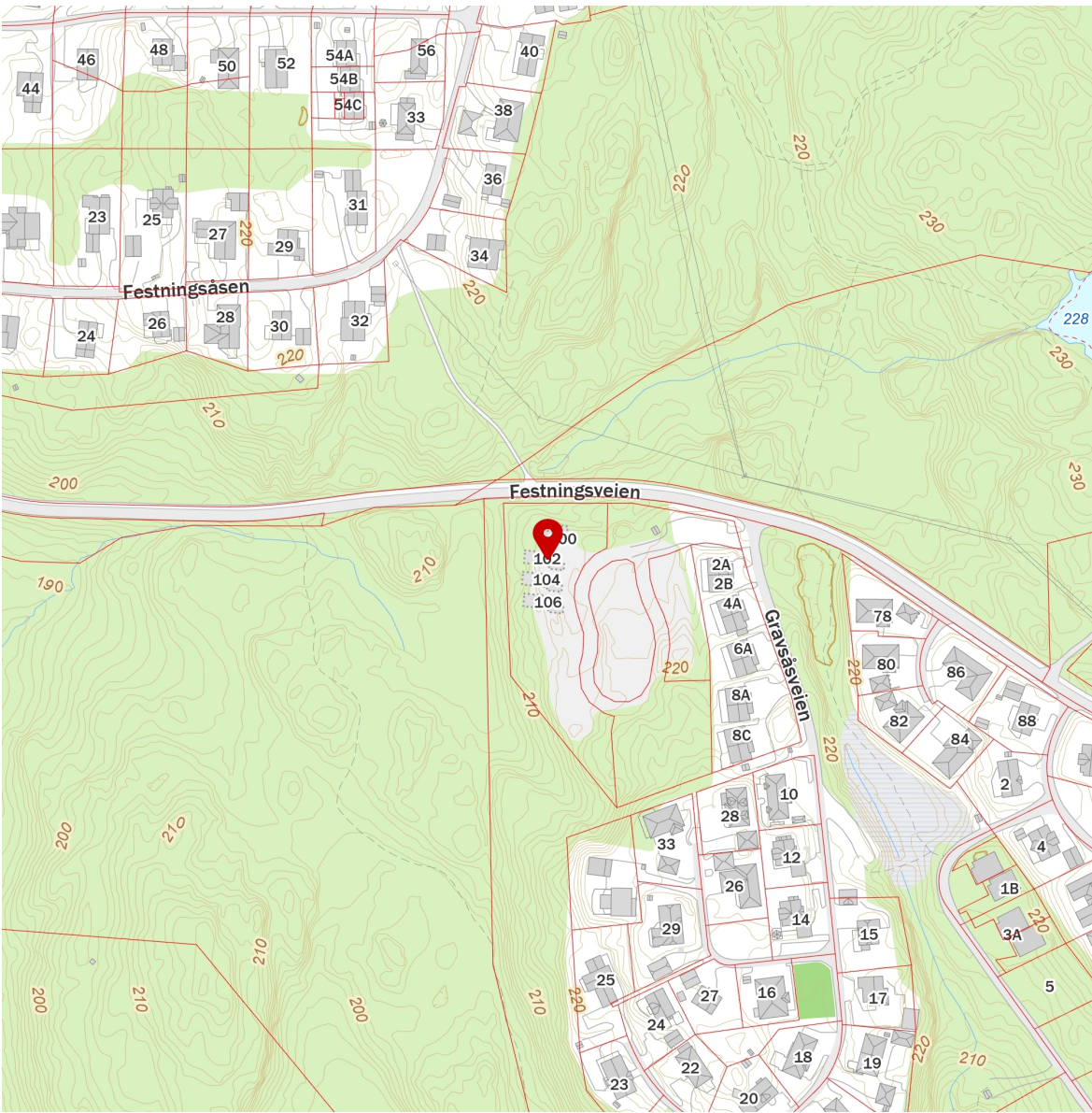
Skjønhaug barnehage (0-6 år)	9 min	🚶
64 barn, 4 avdelinger	0.7 km	
Menighetsbarnehagen Trøgstad (2-5 år)	13 min	🚶
53 barn, 3 avdelinger	1.2 km	
Båstad barnehage (0-5 år)	8 min	🚶
58 barn, 3 avdelinger	7.7 km	

Dagligvare

Bunnpris Trøgstad	16 min	🚶
Post i butikk	1.4 km	
Rema 1000 Trøgstad	18 min	🚶

Sport

Trøgstad stadion	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.9 km	
Åssiden balløke	15 min	🚶
Ballspill	1.3 km	
Sporty Fitness	18 min	🚶
Mudo Mysen	12 min	🚶



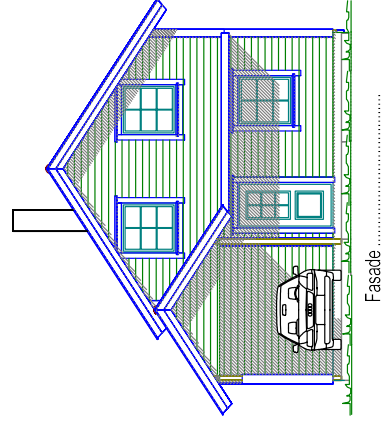
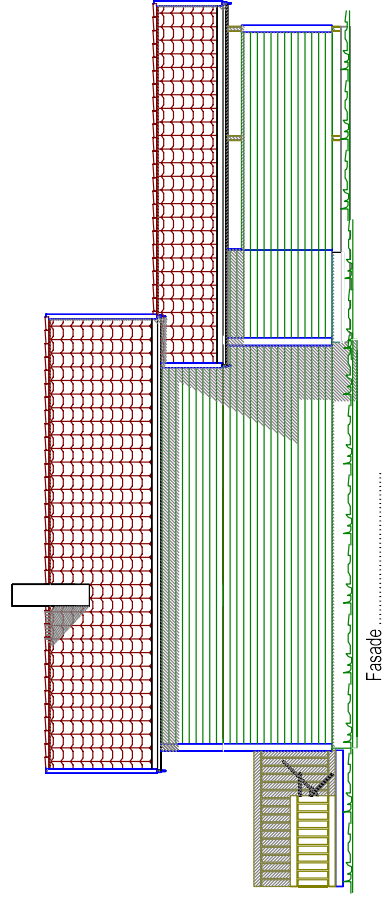
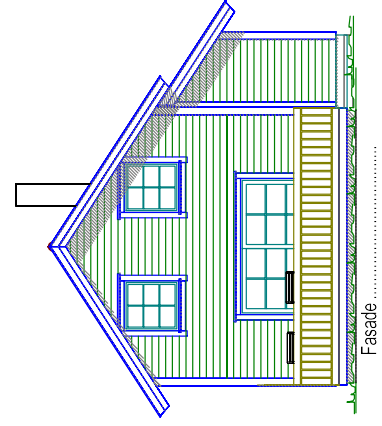
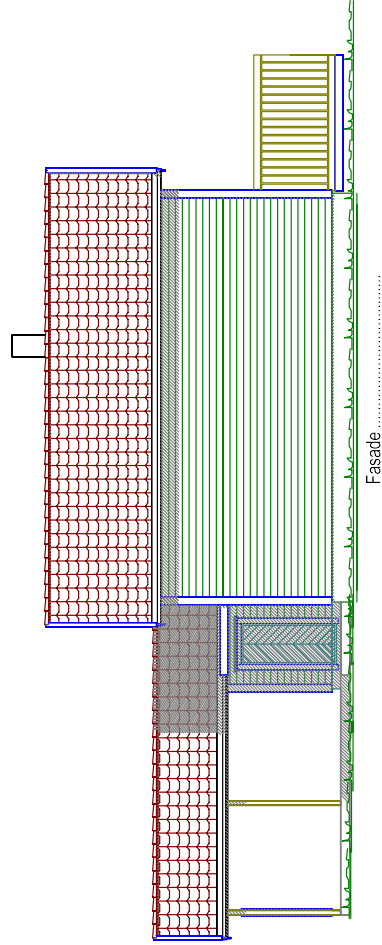
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling, Indre Østfold kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling, Indre Østfold kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

HUSTYPE 1

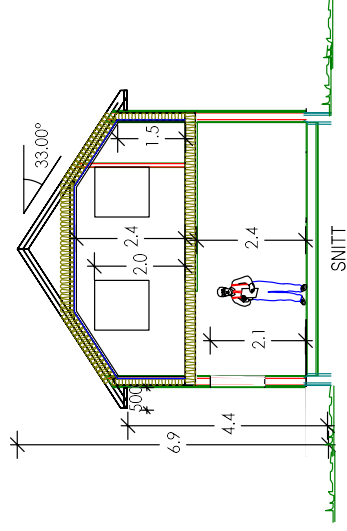
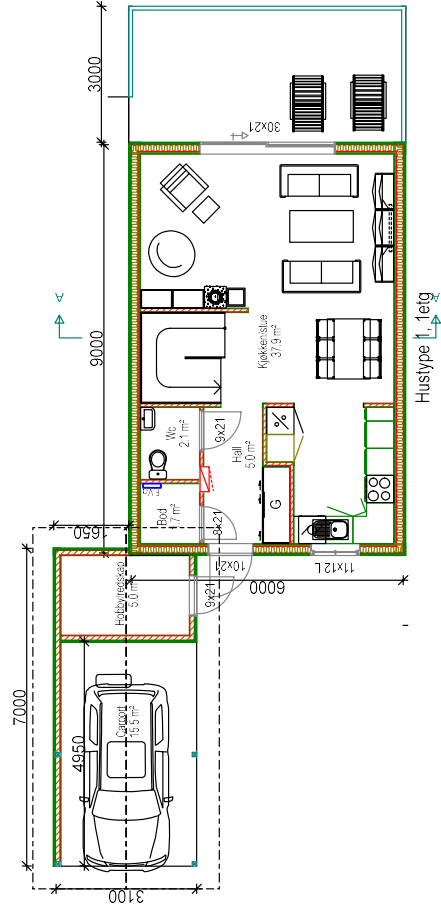


Kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

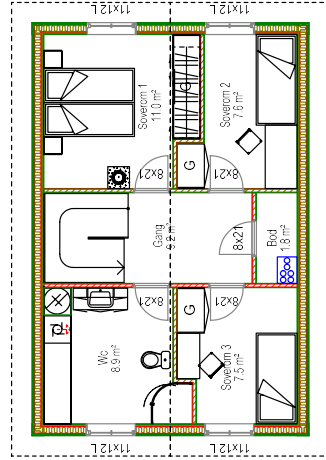


Hustype 1

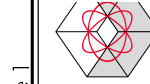
Tilskuer: Bjørn Strandkås as		DATA DESIGN	
Børnedeless:	Festningstunet	Dato:	28.11.2021
Kommune:	Indre Østfold	Teor:	Knut
Gnr. 628	Bnr. 73	Prosjekt:	Bjørn småhus
Mal. 1 : 100		Teori nr.:	502
Fasader		© Tegning og arkitektur i t. by og landskap	



Areaal berekening i mht. NS 3940	Bruksareaal BRA i m²		
	Pr etasje	Utvendig buingssareal	Sum BRA = areal opp- lyst i NS 3940
1. etg. plan	47,9	5,0	15,5
2. etg. plan	47,9	0,0	0,0
SUM:	95,8	5,0	156,3
BYA:	53,0	21,7	0,0
Kommuner for bygnings- lovsaker	74,7		



Hustype 1, 2etg



Hustype 1

[illegible]

HUSTYPE 2

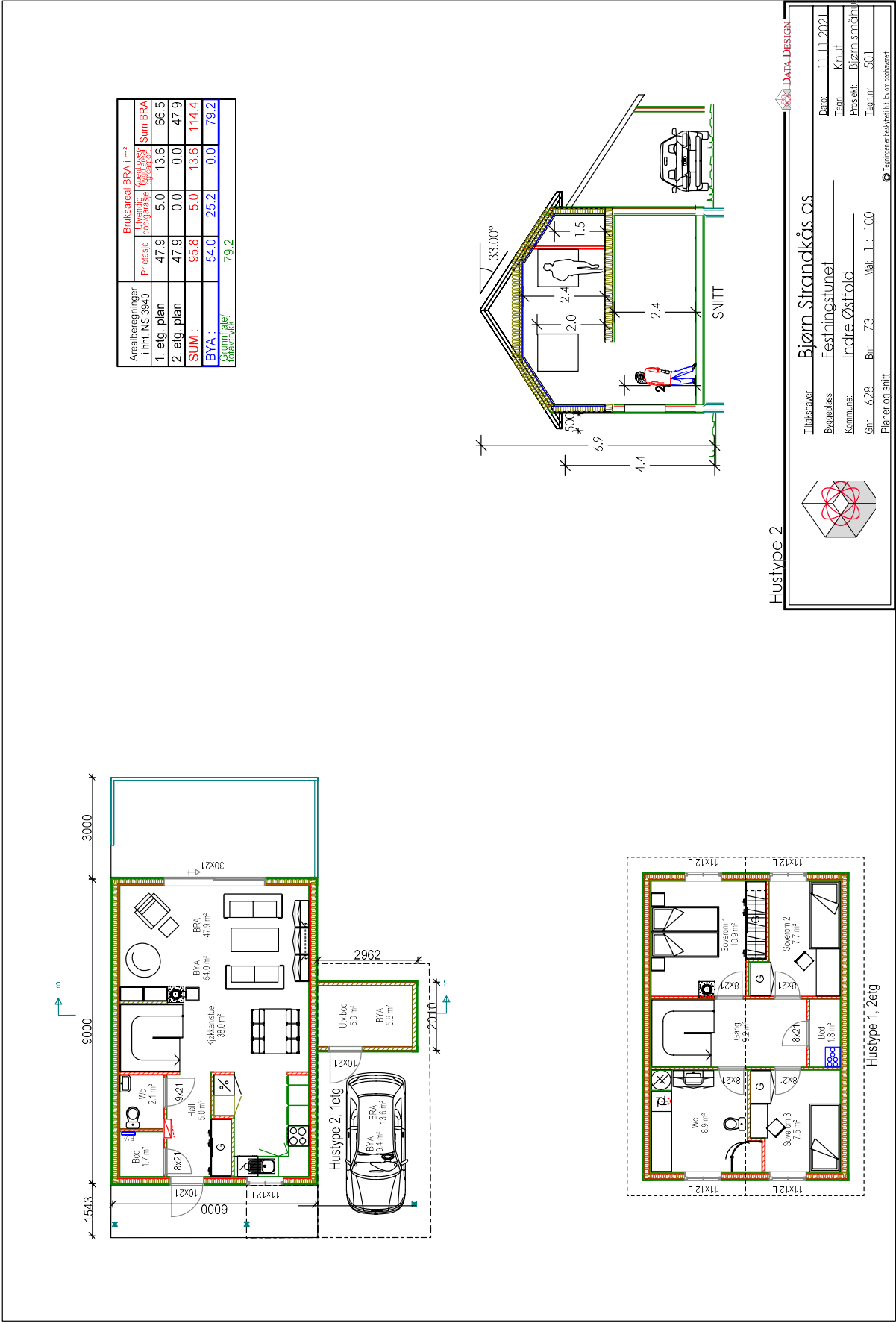
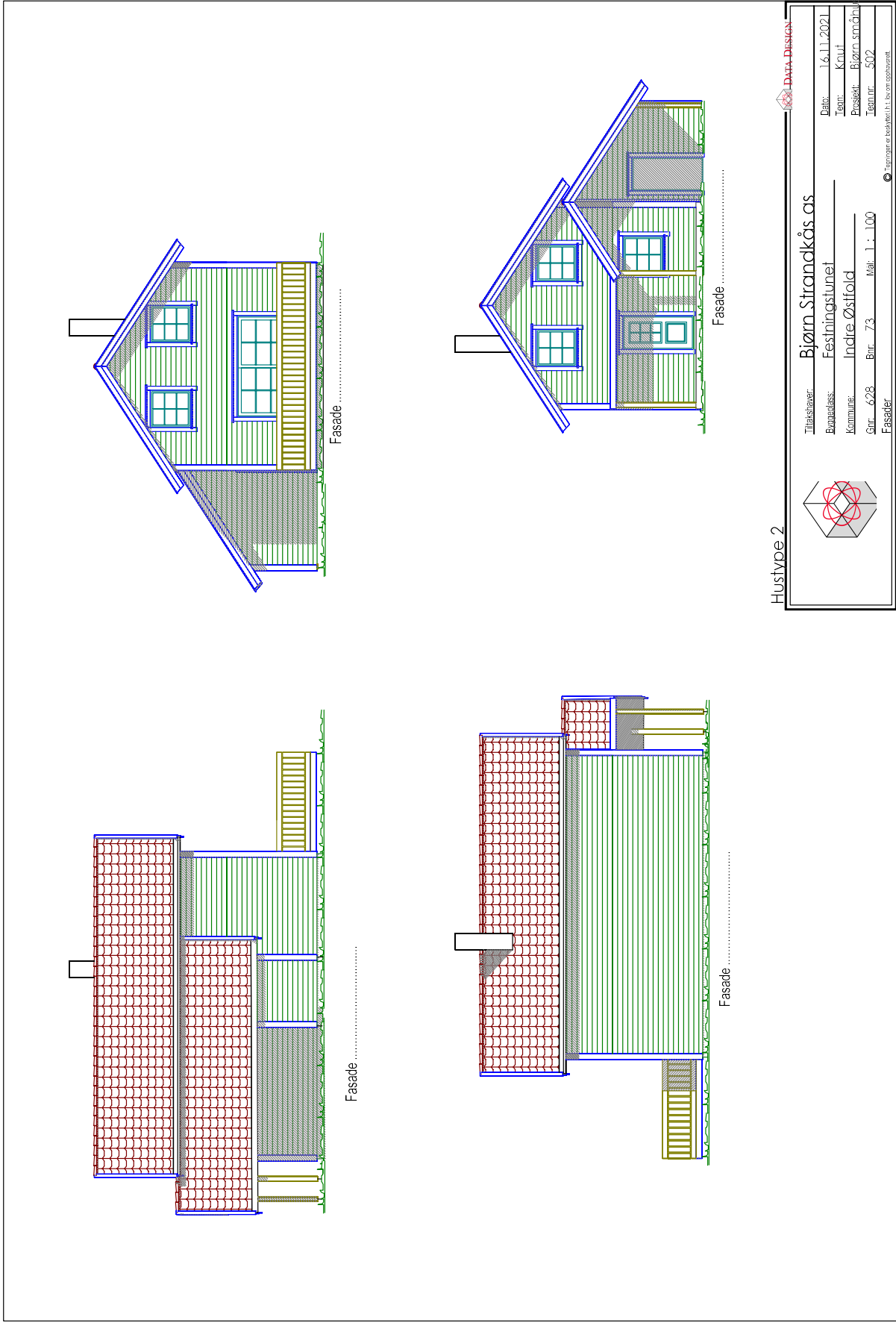


Kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.



Kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.





EIENDOMMEN

Hvorfor kjøpe nybygg?

- Boligen er i forskriftsmessig stand med 5 års reklamasjonsfrist
- Energijøkonomiske og klimavennlige løsninger
- Innflytningsklar uten tanke på å måtte pusse opp først
- Svært lave vedlikeholdskostnader i nær framtid
- Fastpris - Ingen "budkrig"
- Lave omkostninger
- Kvalifiserer til grønt boliglån

Forventet fremdrift

Første byggetrinn står ferdig. Neste byggetrinn i gangsettes ved salg.

Eierform

Selveier

Adkomst

Det vil under fellesvising være skiltet med visningsskilt.

Byggemåte og standard

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Areal

Bruksareal: 96 kvm
(Iht byggetegninger)

Oppmåling av tilsvarende ferdigstilt enhet (Gravsåstunet 6):

BRA-i: 95 kvm

BRA-e: 5 kvm

TBA: 20 kvm

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte oppmålling for nærmere beskrivelse av arealene i de ferdigstilte boligene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av

bygninger..

Husene som ikke er ferdigstilt vil kunne avvike fra oppgitt oppmåling da de ikke står ferdig. Det vises til byggetegningene.

Foreløpig inndeling:

Hus 1: Hustype 2.

Hus 2-10: Hustype 1.

Se vedlegg for tegninger av de ulike husene.

Tomt / tomteareal

Eiet tomt på ca. 4 451,5 kvm som eies av sameiet. Eneboligene får seksjonert tomteareal.

Tomten opparbeides i henhold til leveransebeskrivelse, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av gangstier, lekeplasser og grøntareal. Det blir levert ferdig opparbeidet, singel i gårdsplass og tilsådd gress etter plan. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring/sameievedtekter.

Parkering

Hver av eneboligene har tilhørende carport. Tomannsboligene har parkering i innkjørsel.

Tilvalg

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin bolig gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli avholdt tilvalgsmøte der man går gjennom hva man kan velge. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

Utenomhusarealer

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av leiligheten.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake 3 % av kjøpesummen dersom annet beløp ikke er avtalt. Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer.

Sameiet / forretningsfører

Det vil bli opprettet ett/flere sameier på eiendommene, og ved kjøp av bolig medfølger rett og plikt til å være medlem av felles sameie. Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men Selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtakelse. Vedtektene er en del av salgsprospektet og inneholder viktige opplysninger om organiseringen/eierformen. Det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

Velforening

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlig myndighet krever det, kan selger etablere velforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet skal være medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

Vedtekter / husordensregler

Utkast til vedtekter medfølger i prospektet. Disse skal vedtas/godkjennes av sameiet i konstituerende sameiermøte. Husordensregler vil kunne bli etablert av sameiet v/styret.

Pengeheftelser

Iht. lov om Eierseksjonssameier §24, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Vei/vann/avløp

Boligene vil være tilknyttet offentlig vei via privat vei, og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Tinglyste rettigheter og servitutter / heftelser

Kopi av grunnboksutskriften og de enkelte heftelsene kan fås ved henvendelse megler. På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Videre kan selger tinglyse bruksretter til fremtidige byggetrinn. Selger forbeholder seg retten til å selge sine rettigheter og forpliktelser overfor kjøper til 3. mann. Tinglyst legalpant tilsvarende 1 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §24, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

Formuesverdi

Formuesverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 40% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.. Fastsettes normalt av Skatt Øst i etterkant av at man har overtatt boligen. Ta kontakt med ditt lokale ligningskontor i forbindelse med innlevering av selvangivelsen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan "012220000001 Gravsåsen øst" og er i sin helhet pt regulert til offentlig friområde, Konsentrert småhusbebyggelse.

Offentlige forbehold

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Omkostninger

3 500 000,- (NB: prisen er fast)
Omkostninger
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
12 500,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 500 000,-))

13 842,- (Omkostninger totalt)

3 513 842,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til fast pris.

Dokumentavgift beregnes ut fra andel tomteverdi.

Pris for tilkoblingsgebyr for TV/bredbånd avhenger av valgt leverandør og vil komme i tillegg til ovennevnte omkostninger.

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Dette gjelder også endring i gebyr til forretningsfører mv. Eventuell økning dekkes av kjøper

Estimerte felleskostnader

Eventuelle felleskostnader er ikke stipulert. Den enkelte sameier har både innvendige og utvendige vedlikeholdsansvar av sin seksjon, inklusiv tilleggsareal. Eventuelle felleskostnader vil kunne bli satt opp av sameiets styre ved overtakelse. I tillegg vil det påløpe andre løpende kostnader som for eksempel strømforbruk i den enkelte leilighet, innboforsikring, kommunale avgifter osv.

Kommunale avgifter er ikke fastsatt ennå da boligene ikke er bygget og seksjonert. Indre Østfold kommune fastsetter endelige kommunale avgifter og det tas derfor forbehold om dette. Kommunale avgifter faktureres direkte til enhver kjøper fra kommunen.

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler 10 % av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse og resterende før overtakelse.

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til leiligheten være overført kjøper, jf. bustad

Budgivning

- Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige og skal leveres til megler (Bank-ID eller fysisk budskjema)
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- Budgiver er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpsbekreftelsen aksepteres av selger. Kjøpsbekreftelsen kan ikke trekkes tilbake dersom

selger er gjort kjent med denne.

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom selger har tatt forbehold skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt.

Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, ev. parkeringskjeller, herunder ferdigstillelsen av disse.

Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt.

Dersom det er tatt forbehold og garanti ikke stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt, eller byggearbeidene igangsettes, gis kjøper en særskilt hevingsadgang. Kjøper kan da varsle selger skriftlig om at de ønsker å benytte seg av hevingsadgangen. Selger må gis en frist på minimum ti virkedager for å bringe forholdet i orden.

Kjøpers betalingsplikt inntretr ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntretr betalingsplikten for ev. forskudd selv om garanti ikke er stilt.

Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Salgsbetingelser

Ved salg til forbruker selges boligene iht. bustadoppføringslova. Dersom eiendommen er ferdigstilt ved budaksept reguleres handelen av avhendingslova.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som

profesjonell/investor. Dersom kjøper ikke er forbruker, kan det avtales at eiendommen likevell selges etter bustadoppføringslova.

Det forutsettes at hjemmelsdokument tinglyses på ny eier.

Ferdigattest

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en tid etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse ved midlertidig brukstillatelse anbefaler eiendomsmegler anbefaler at kjøper vurderer å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarene forventet kostnad med å ferdigstille eiendommen.

Salg av kontraktsposisjon

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 50 000,- inkl. mva.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

Overtagelse

Ca. 12 måneder etter besluttet byggestart. Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil senest 4 uker før ferdigstillelse av Boligen meddele kjøper skriftlig om overtagelsesdato. Ca. 14 dager før overtagelsen vil selger innkalle til en forhåndsbeføring hvor det føres protokoll. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV dokumentasjon.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m2. Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

Bustadoppføringslova

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingsloven). Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales spesifikt ved avtaleinngåelse, og spesifiseres i kjøpers bud. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Budregler

Boligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekreftelse/budskjema inngås hos megler. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme person.

Øvrige forbehold

Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

Alle opplysningene i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller rørføringer som ikke er vist på tegninger.

Selger forbeholder seg retten til å endre sameiets størrelse, leie ut usolgte seksjoner, samt endre forutsetninger på usolgte boliger, herunder endre priser. Selger forbeholder seg retten til å inngå 5-års kontrakt på forvaltning, drift, vedlikehold og BEVAR-tjenester på vegne av sameiet med Boligbyggelaget Utbygger tar forbehold om å foreta endringer i utformingen av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området.

"Dersom utomhusarbeider ikke er fullført skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Det er avtalt at Megler holder tilbake 0,5 % av kontraktssummen inntil disse arbeidene er utført. Overtagelse av fellesareal skal gjennomføres med sameiets styre."

Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis. Kontraktsmøte avholdes inne rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bindende kjøpsbekreftelse.

Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige leveranse fremkommer av situasjonsplan og tegninger som følger vedlagt til prospektet/kjøpekontrakten. Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i dette prospekt kan inneholde avvik i forhold til de mer detaljerte plantegninger. Tegninger i målestokk kan fås utlevert hos megler eller av entreprenør ved tidspunkt for møte om eventuelle endringsarbeider.

Alle perspektiver, modell, illustrasjoner og møblerte planskisser i alt salgsmateriell er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse og det kan ikke bygges et krav på disse."

"Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte seksjoner og parkeringsplasser/boder. Alle opplysninger i dette prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige.

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtakelse, deretter tegnes fullverdiforsikring av sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og

løsereforsikring.

Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

Prospektet er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Beskrivelse fra Partners
- Materialbeskrivelse fra Selger, datert 30.08.2022
- Tegninger
- Utkast til vedtekter for sameiet
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Planbestemmelser, kommuneplanens arealdel
- Kjøpsbekræftelse/budskjema
- Arealoppmåling fra takstmann for ferdigstilt enhet på feltet

Tomteareal og eierform (opplysninger om evt. feste)

Eierform: Fellestomt

Betalingsbetingelser

Kjøper skal innbetale 10 % av kjøpesum ved kontraktsinngåelse som sikkerhet for betaling. Dette anses som deponering på klientkonto. Rentene på det deponerte beløpet tilfaller kjøper.

Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg.

Innbetalingen av 10 % ved kontraktsinngåelse skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Selgers standard kjøpekontrakt er tilpasset Bustadoppføringslova og kan ikke forventes benyttet ved salg til kjøpere som ikke er forbrukere og som dermed faller utenfor Bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det kunne gjelde særskilte betingelser, blant annet må det forventes et forskudd tilsvarende 20 % av kjøpesummen innbetalt ved kontraktunderskrift. Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge Finansieringsbevis.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest

ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Adresse og matrikkel

Gravsåsen 100-106, 1860, Trøgstad.
Gnr. 628 bnr. 73 i Indre Østfold kommune.
Seksjonsnummer vil foreligge for hver enhet etter seksjonering

Eier

Strandkås Bygg AS

Oppdragsnummer

91-22-9000

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER

Materialbeskrivelse Festningstunet

Dato 30.08.2022

Det blir levert ferdig opparbeidet, singel i gårdsplass og tilsådd gress etter plan

Utvendig blir det levert med liggende, dobbelfas/malt fra fabrikk (Jotun 1462 Grå skifer) ,ru taksten (svart)

Lys ved inngangsdør og bak, stikk kontakt foran og bak hus. Lampepunkt i alle rom.

Kjøkken, stue, bod og wc: gips/malt på vegg og takess i tak, laminatgulv til ca. 100kr/m2

Ikea kjøkken til ca. kr. 50.000,- . Trapp til ca. kr. 50.000,- ferdig montert.

Wc i 1.etg blir det lev: Toalett og vask.

2.etg: Soverom/gang: Gips malt på vegger og takess i tak, gulv: Laminat ca. 100kr/m2

Bad 2.etg: Baderomsplater på vegg, gjennomfarget baderomsbelegg på gulv og takess i tak. Baderomsinnredning, toalett, dusjarmatur og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjonsaggregat i 2 etg.?

Alle lister: Malt/grunnet fra fabrikk. fotlist 50mm glatt, gjerlikt 50mm glatt og taklist til takess.

Alle innerdører: Glatte, hvite.

Det blir ikke montert pipe. (Kan montere stålpipes og ovn etter tilbud)

Varme. Det blir levert vannbåren varme i gulv i 1.etg og bad i 2.etg (luft til vann)

Alle vinduer blir levert med 3 lags glass. Utgangsdør m/glass ca. kr. 9000,-

El-anlegg blir lev etter Tek 17.

Mvh

Strandkås Bygg as

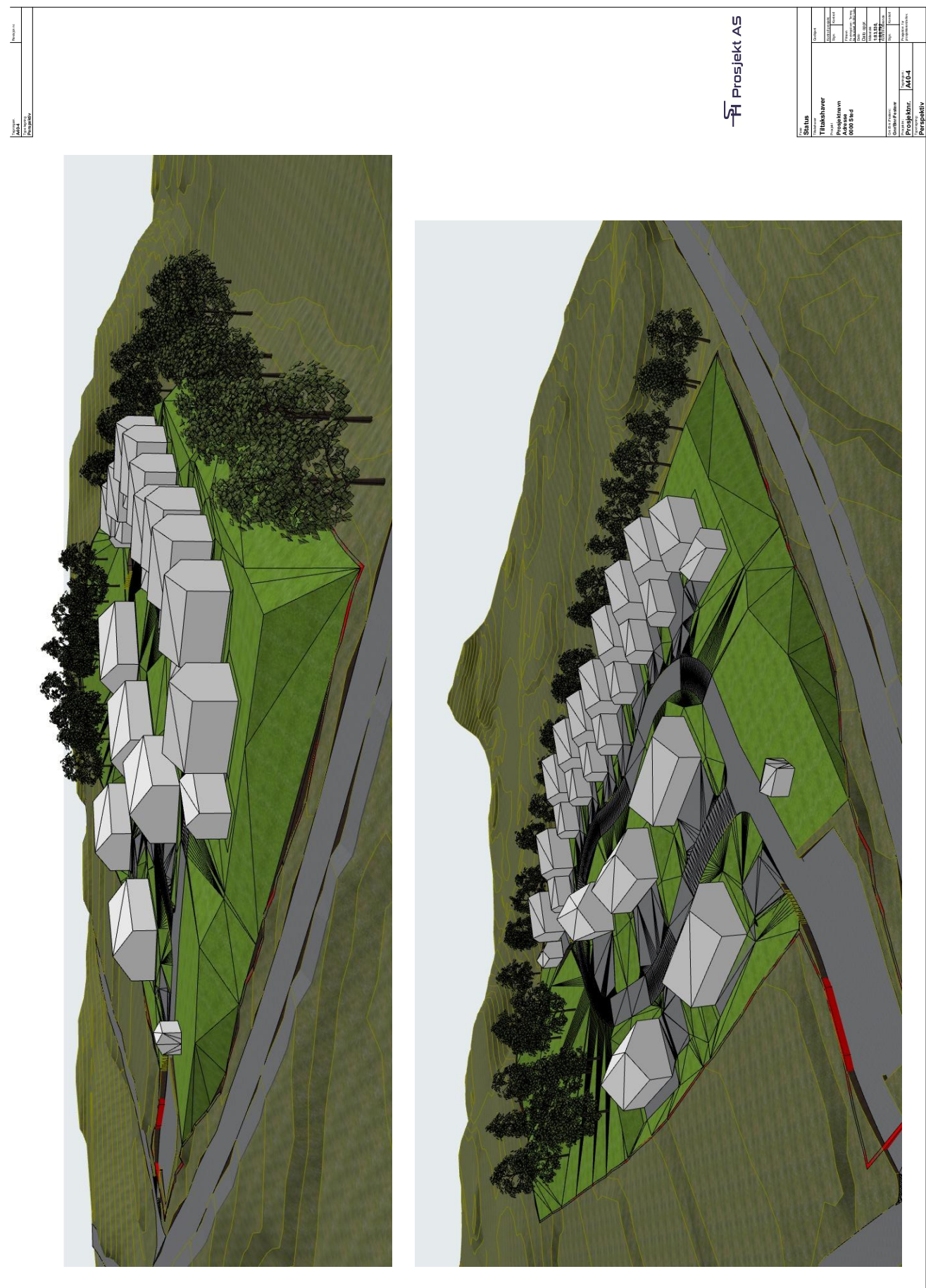
v/Bjørn Strandkås

Tlf. 90989002

VEDTEKTER FOR SAMEIET

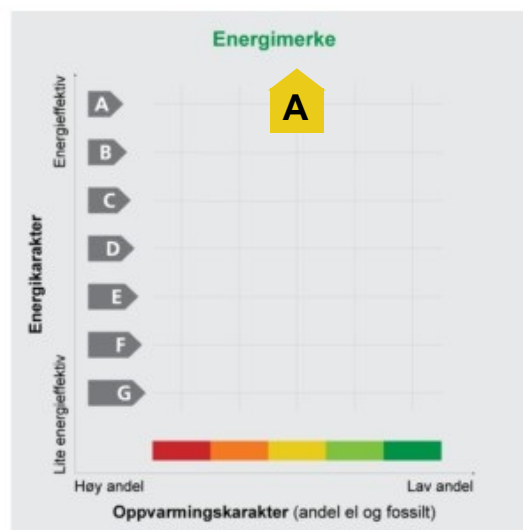
Festningstunet INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

1. Sameiets eiendom er gnr. 628 bnr. 39-72 og 73 i Indre Østfold kommune, kommunenummer 3014.
2. Sameiet, som består av 20 sameiere, hver med sin boligseksjon bestående av hoveddel, tilleggsareal, lekeplasser, gjesteparkeringsplasser og avsatt plass til IØR. Sameiets styre og årsmøte utgjør de som til enhver tid er eier av seksjonene.
3. Den enkelte sameier har både innvendige og utvendige vedlikeholdsansvar av sin seksjon, inklusiv tilleggsareal. Vedlikeholdsansvaret omfatter også bygningen. Både innvendig og utvendige konstruksjoner.
4. Den enkelte sameier kan ikke uten samtykke av den andre foreta endringer av boligseksjonens fasader, sette opp påbygg/tilbygg eller frittstående bygg på sin seksjon eller på seksjonens tilleggsareal. Det samme gjelder endring av farger på bygningens fasader.
5. Utgifter som knytter seg til eiendommens fellesarealer dekkes av sameieren i henhold til sameiebrøken. Det samme gjelder for eventuelle inntekter.
6. Stoppekraner og stake kum til eiendommens vann og avløp ligger innenfor tilleggsarealet tilleggsarealet må ikke brukes slik at sameierens og det offentlige tilgangen til dette forhindres.
7. Sameiet skal ikke ha egen forretningsfører eller revisor.



Adresse	Gravsåsveien 100
Postnr	1860
Sted	TRØGSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	628
Bnr.	73
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	301071194
Bolignr.	H0101
Merkenr.	1b3e8749-b07b-4388-b0c4-223fde7c8389
Dato.	03 Sep 2022

Innmeldt av *****



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gravsåsveien 100
Postnr/Sted: 1860 TRØGSTAD
Bolignr: H0101
Dato: 03.09.2022 8:36:53
Energimerkenr: 1b3e8749-b07b-4388-b0c4-223fde7c8389
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 628
Bruksnr: 73
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 301071194

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	48	5		53	20	
Etasje 2	47			47		
SUM	95	5			20	
SUM BRA	100					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Teknisk rom , Toalettrom , Stue , Kjøkken	Bod	
Etasje 2	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom , Bod		

Kommentar

I åpent areale er det medregnet takoverbygget platting ved inngangsparti på ca 5 m² og carport på ca 15 m²

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM i henhold til gammel arealstandard (NS 3940: 2012). Dette er til informasjon og til sammenligning, og det er ikke lenger krav om at P-ROM og S-ROM skal måles eller oppgis. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	91	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2024	Tor Helge Randem Bjørn Strandkås	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	628	73		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Gravsåstunet 6							
Hjemmelshaver							
Strandkås Bygg AS							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2019

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse	
Byggeår	2023
Standard	
Vedlikehold	

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Eqne forutsetninger

Undertegnede har fått i oppdrag av Strandkås Bygg AS å måle opp bolig etter ny arealstandard som trådte i kraft 01.01.2024. Grunnet manglende skjematnr for dette er skjematnr for verditakst benyttet på dette oppdraget. Det presiseres at det ikke er gjort noen vurderinger på annet en areal som var dette oppdragets mandat.

Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende venger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Venger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/](#)

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

[samtykke.vendu.no/VA6517](#)

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](#)

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon.



Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

MEGLEROPPLYSNINGER

1000

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om bygningene er byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Merknad: Igangsettingstillatelse for enebolig gitt 14.06.2022.

1350

Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan	012220000001 Gravsåsen øst	Offentlig friområde Konsentrert småhusbebyggelse	25.04.2000
Bebyggelsesplan			
Kommuneplan	0122201601 Kommuneplanens arealdel 2018-2029	Boligbebyggelse, nåværende	Periode: 2018-2029
Uregulert	<input type="checkbox"/>		
Reguleringsbestemmelser	<input checked="" type="checkbox"/>		

Mulig inngrep på Reguleringsplan:

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Reguleringsplaner under arbeid:Ja: ☐Nei: ☒

Kommentar:

Dette skjemaet omfatter ikke opplysninger i forbindelse med byggesaksbehandling, dispensasjoner, erklæringer, klausuler o.l. i tilknytning til byggesaksbehandling eller heftelser som er tinglyst på eiendommen. Gjeldende planer/vedtak er ikke nødvendigvis bindende for kommunens fremtidige planer/vedtak.

Dato: 01.08.2022

Indre Østfold kommune

Gro Anette Borger



Indre østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad
Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 19.07.2022

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3014	Gårdsnr.	628	Bruksnr.	73	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gravsåsveien 100, 1860 TRØGSTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Id	0122201601
Navn	Kommuneplanens areal del 2018-2029
Plantype	Kommuneplanens areal del
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.02.2018
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3014/0122201601/Dokumenter/201601_bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 4 452 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Id	012220000001
Navn	Gravsåsen øst

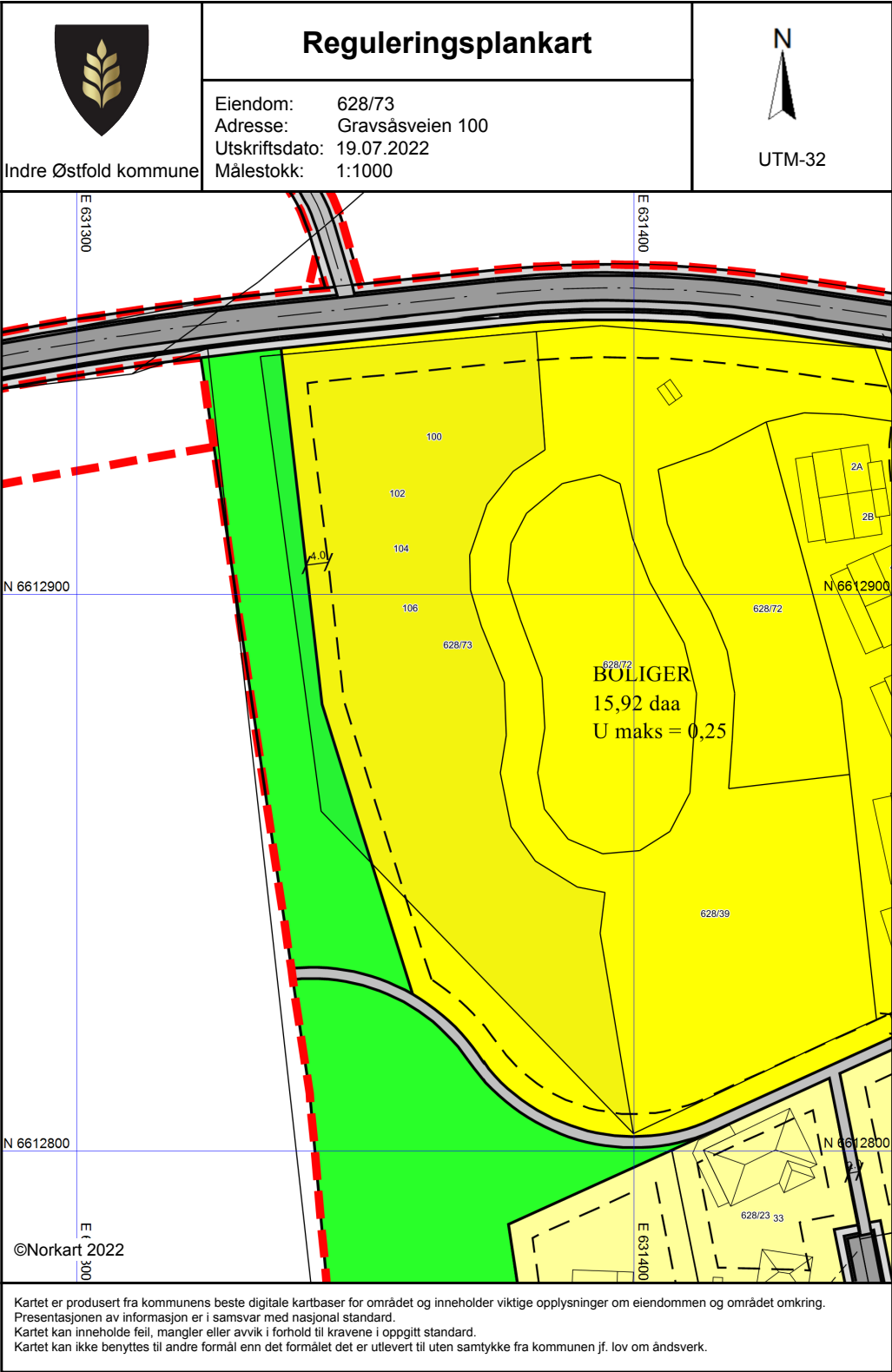
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.04.2000
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3014/012220000001/Dokumenter/20000001_Bestemmelser.pdf
Delarealer	<div><div>Delareal</div><div>Formål</div></div> <div><div>317 m²</div><div>Offentlig friområde</div></div>

Delareal

Formål

4 135 m²

Konsentrert småhusbebyggelse



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for industri/lager
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Frrområder
	Skiløype
	Parkbelte i industristøk
	Felles lekeareal for barn
	Forretning/Kontor/Industri
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Tjenesteyting
	Barnehage
	Undervisning
	Idrettsstadion
	Lekeplass
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastr.
	Grønnstruktur
	Turdrag
	Vegetasjonsskjerm
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Sikringsone - Frisikt
	Bestemmelseområde
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Bru
	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning / fysisk spore
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER GRAVSÅSEN ØST

Plan og bestemmelser datert 20.01.2000.

Godkjent av kommunestyret i Trøgstad 25. april 2000.

§ 1. Generelt

- 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Området er regulert til:
 - byggeområder for boliger
 - trafikkområder for kjørevei, gangvei og parkering
 - friområder med turveier og skiløype
 - spesialområde for teknisk anlegg
 - andre spesialområder for lek, opphold, gangstier og adkomster.
- 1.3 Veier og bygninger skal tilpasses terrenget slik at en unngår sjenerende skjæringer og fyllinger. Det er ikke tillatt å foreta utfylling av tomter ut i friområdene. Bygninger skal tilpasses omgivelsene.
- 1.4 Alle kabelfremføringer skal legges i grøfter.

§ 2. Byggeområder

- 2.1 **Områder for boliger** kan bebygges med ett boligbygg med inntil 2 boliger pr. tomt.
 - 2.1.1 Tillatt utnyttelsesgrad for tomtene er 25 % (BYA)
 - 2.1.2 Bygninger kan tillates i inntil 1 ½ etasje. Mønehøyde kan ikke overstige 6,5 m meter. Der terrenget ligger til rette kan det tillates bolig i underetasje.
 - 2.1.3 Bygninger kan plasseres i eller innenfor angitte byggelinjer.
 - 2.1.4 Det kan oppføres et frittliggende garasjebygg pr. tomt med bruttoareal inntil 50 m². Disse skal i form, materialvalg og farge tilpasses bolighusene.
 - 2.1.5 Garasjebygg kan plasseres utenom byggelinjer, inntil 1 meter fra nabogrense og 4 meter fra veikant. Garasjeplassering skal vises ved søknad om byggetillatelse for bolighus.
 - 2.1.6 I tillegg til garasjeplass skal det være minst en biloppstillingsplass pr. tomt. Disse skal angis på situasjonskartetene over tomtene.
 - 2.1.7 Det kan oppføres forstøtningsmur mot vei i inntil 1 meters høyde. Avstand fra veikant må være minst 2 meter.
 - 2.1.8 Gjerder kan oppføres i inntil 1 meters høyde. Disse skal godkjennes av bygningsmyndigheten.
- 2.2 **Området for rekkehus** kan bebygges med enkeltstående bygninger, bygninger i rekke, eller en kombinasjon av dette. Før bygging igangsettes, skal det godkjennes en plan for utnyttelse av hele området.
 - 2.2.1 Tillatt utnyttelsesgrad for området er 25% (BYA).
 - 2.2.2 Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Mønehøyde kan ikke overstige 7 meter.
 - 2.2.3 Bygninger skal plasseres i eller innenfor angitte byggelinjer.
 - 2.2.4 Innen området skal det avsettes nødvendig areal til intern trafikk, felles opphold og lekeplasser.

- 2.2.5 Det skal innarbeides minst 1 ½ biloppstillingsplass pr. bolig. Eventuelle garasjer skal vises på planen.
- 2.2.6 Bygninger innom området skal ha en helhetlig estetisk utforming. Takvinkler skal i hovedsak være like. Materialer og farger skal være samstemte.

§ 3. Trafikkområder

- 3.1 **Kjøreveier** skal opparbeides i henhold til plankartet.
- 3.1.1 Veiskulder og grøft/plass til snøopplag skal utgjøre 2 meter på hver side av veiene.
- 3.1.2 Kjøreveier skal ikke ha brattere stigning enn 8%.
- 3.2 **Gangvei** i planens nord-vestre område skal ikke ha brattere stigning enn 8%.
- 3.3 **Fortau** langs øst/vest-gående vei i nord (Festningsveien) skal ligge 15 cm høyere enn kjørebane.
- 3.4 I hele Festningsveiens lengde skal det gjøres fartsdempende tiltak i form av fartsdumper. Disse skal utføres i henhold til Vegvesenets norm for slike.
- 3.5 **Parkeringsplassen** i planens nord-østre område skal være åpen for allmenheten.

§ 4. Friområder

- 4.1 **Friområder**, turvei og skiløype skal være åpne og tilgjengelige for allmenheten.

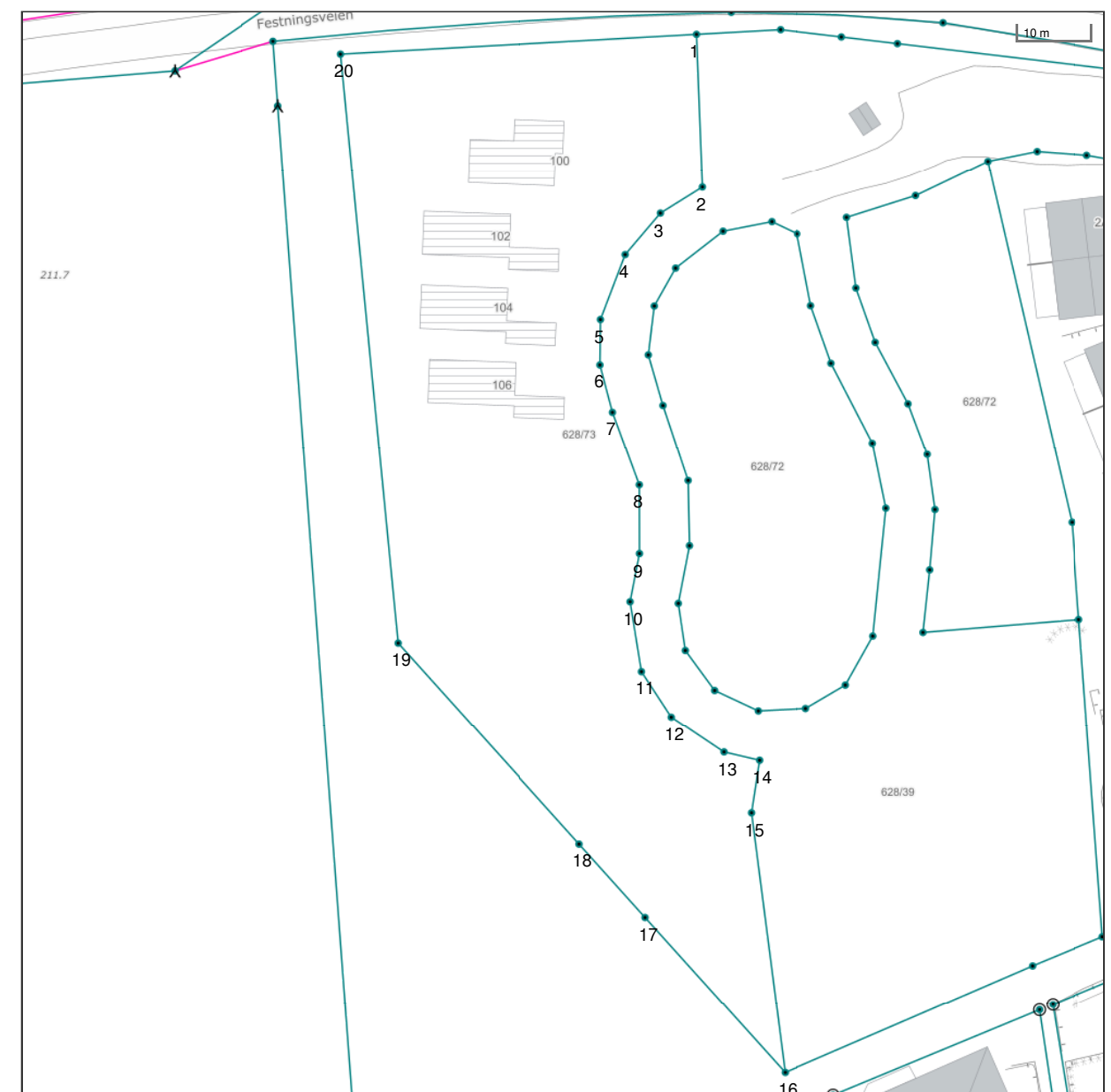
§ 5. Spesialområder

- 5.1 Et lite areal i områdets vestkant skal benyttes til tomt for kloakkpumpestasjon. Overbygg på denne skal tilpasses omgivelsene.

§ 6. Andre bestemmelser

- 6.1 To tomter i planens nord-østre område skal ha felles avkjørsel til Festningsveien.
- 6.2 Felles gangvei skal være åpen for allmenheten.
- 6.3 Felles lekeplasser skal tilrettelegges for små barn. De skal være fri for farlige skrenter og oppstikkende steiner. Egnede klatretrær skal tas vare på. Plassene skal sikres mot vei. Balløkken skal opparbeides før boligene tas i bruk.
- 6.4 I fellesområdet mot syd kan det oppføres små terrasser og lave forstøtningsmurer av naturstein. Påstående voksne trær skal ikke fjernes.
- 6.5 Det utarbeides en egen plan for utnyttelse og skjøtsel av lekeplasser, friområder og fellesområder.
- 6.6 Gangveien til Festningsåsen og fortauet langs Festningsveien opparbeides før boligene tas i bruk.
- 6.7 Når særlige grunner taler for det, kan det faste utvalg for plansaker gjøre unntak fra disse bestemmelsene innom rammen av plan- og bygningsloven og vedtektene for Trøgstad kommune.

Eiendomskart for eiendom 3014 - 628/73//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrænse - omtvistet	----- Eiendomsgrænse - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrænse - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrænse - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgrænse - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrænse - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	⊙ Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgrænse - uviss nøyaktighet		⊙ Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		4 451,50 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6612896	Øst	631356
Grensepunkter							Grenselinjer (m)		
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6612947,24	631382,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	49,72			
2	6612925,99	631384,05	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,31			
3	6612922,15	631378,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,88			
4	6612916,22	631373,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,57			
5	6612907,09	631370,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,65			
6	6612900,78	631370,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,31			
7	6612894,26	631372,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,81			
8	6612884,24	631376,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,82			
9	6612874,69	631377,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,56			
10	6612867,96	631376,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,81			
11	6612858,31	631377,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,84			
12	6612852,12	631382,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,58			
13	6612847,47	631389,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,83			
14	6612846,48	631394,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,09			
15	6612839,15	631393,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,38			
16	6612803,17	631399,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,47			
17	6612824,1	631379,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,14			
18	6612833,96	631370,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,72			
19	6612861,08	631343,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,74			
20	6612942,75	631332,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	82,39			

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Indre Østfold kommune: Grunneiendom 3014-628/73

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FESTNINGSTUNET TRINN3	Beregnet areal	4451.5
Etablert dato	21.01.2008	Historisk oppgitt areal	4451
Oppdatert dato	12.04.2019	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	628/73
Fullføring av midlertidig forretning DL Oppmålingsforr.	27.09.2012 27.09.2012	Jnr.3/08 og 4/08		628/39 (-4451,5), 628/73 (4451,5) 628/17
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.01.2008			628/39 (-4451), 628/73 (4451)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6612896	631356	0	Ja	4451.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STRANDKÅS BYGG AS S920541313	Hjemmelshaver (H) 1/1	Gravsåsveien 19 1860 TRØGSTAD	

Adresser

Vegadresse: Gravsåsveien 100

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1860 TRØGSTAD	Kirkesogn	02030503 Trøgstad og Båstad
Grunnkrets	1506 Tveiten	Tettsted	
Valgkrets	4 Trøgstad		

Vegadresse: Gravsåsveien 102

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1860 TRØGSTAD	Kirkesogn	02030503 Trøgstad og Båstad
Grunnkrets	1506 Tveiten	Tettsted	
Valgkrets	4 Trøgstad		

Vegadresse: Gravsåsveien 104

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1860 TRØGSTAD	Kirkesogn	02030503 Trøgstad og Båstad
Grunnkrets	1506 Tveiten	Tettsted	
Valgkrets	4 Trøgstad		

Vegadresse: Gravsåsveien 106

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1860 TRØGSTAD	Kirkesogn	02030503 Trøgstad og Båstad
Grunnkrets	1506 Tveiten	Tettsted	
Valgkrets	4 Trøgstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301071194		Enebolig (111)	Igangsettingstillatelse (IG)	14.06.2022
2	301071205		Enebolig (111)	Igangsettingstillatelse (IG)	14.06.2022
3	301071283		Enebolig (111)	Igangsettingstillatelse (IG)	14.06.2022
4	301071289		Enebolig (111)	Igangsettingstillatelse (IG)	14.06.2022

1: Bygning 301071194: Enebolig (111), Igangsettingstillatelse 14.06.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	114
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	114
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	115
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	115
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	94
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	14.06.2022	16.06.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gravsåsveien 100	H0101	628/73	114	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	49	0	49	54	0	54
H01	1	65	0	65	61	0	61

2: Bygning 301071205: Enebolig (111), Igangsettingstillatelse 14.06.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	118
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	118
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	112
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	112

Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	94
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	14.06.2022	16.06.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gravsåsveien 102	H0101	628/73	118	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	49	0	49	54	0	54
H01	1	69	0	69	58	0	58

3: Bygning 301071283: Enebolig (111), Igangsettingstillatelse 14.06.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	114
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	114
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	115
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	115
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	94
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	14.06.2022	16.06.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gravsåsveien 104	H0101	628/73	114	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	49	0	49	54	0	54
H01	1	65	0	65	61	0	61

4: Bygning 301071289: Enebolig (111), Igangsettingstillatelse 14.06.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	114
---------------	-----------	-----------	-----

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	114
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	115
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	115
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	94
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	14.06.2022	16.06.2022

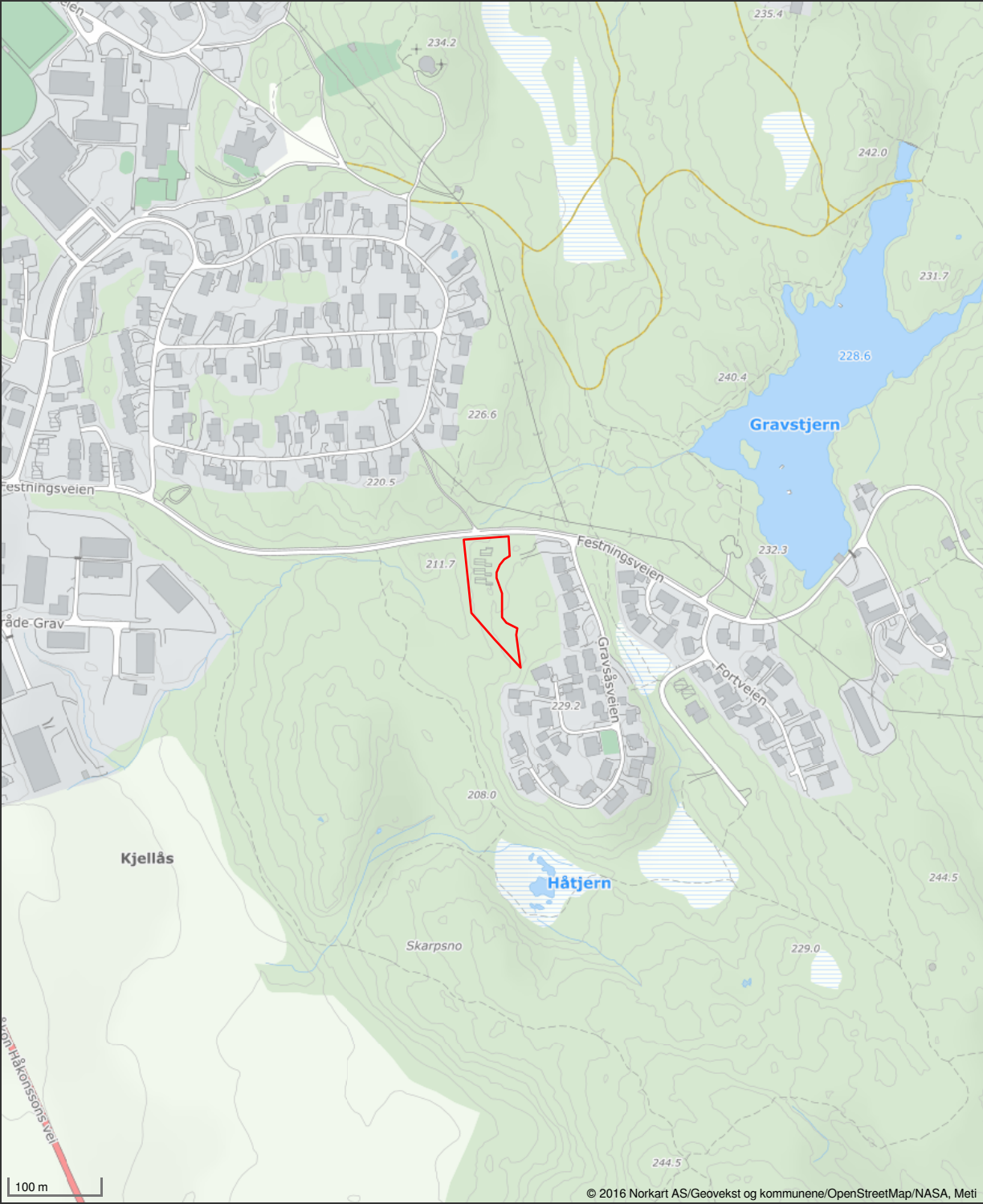
Bruksenheter

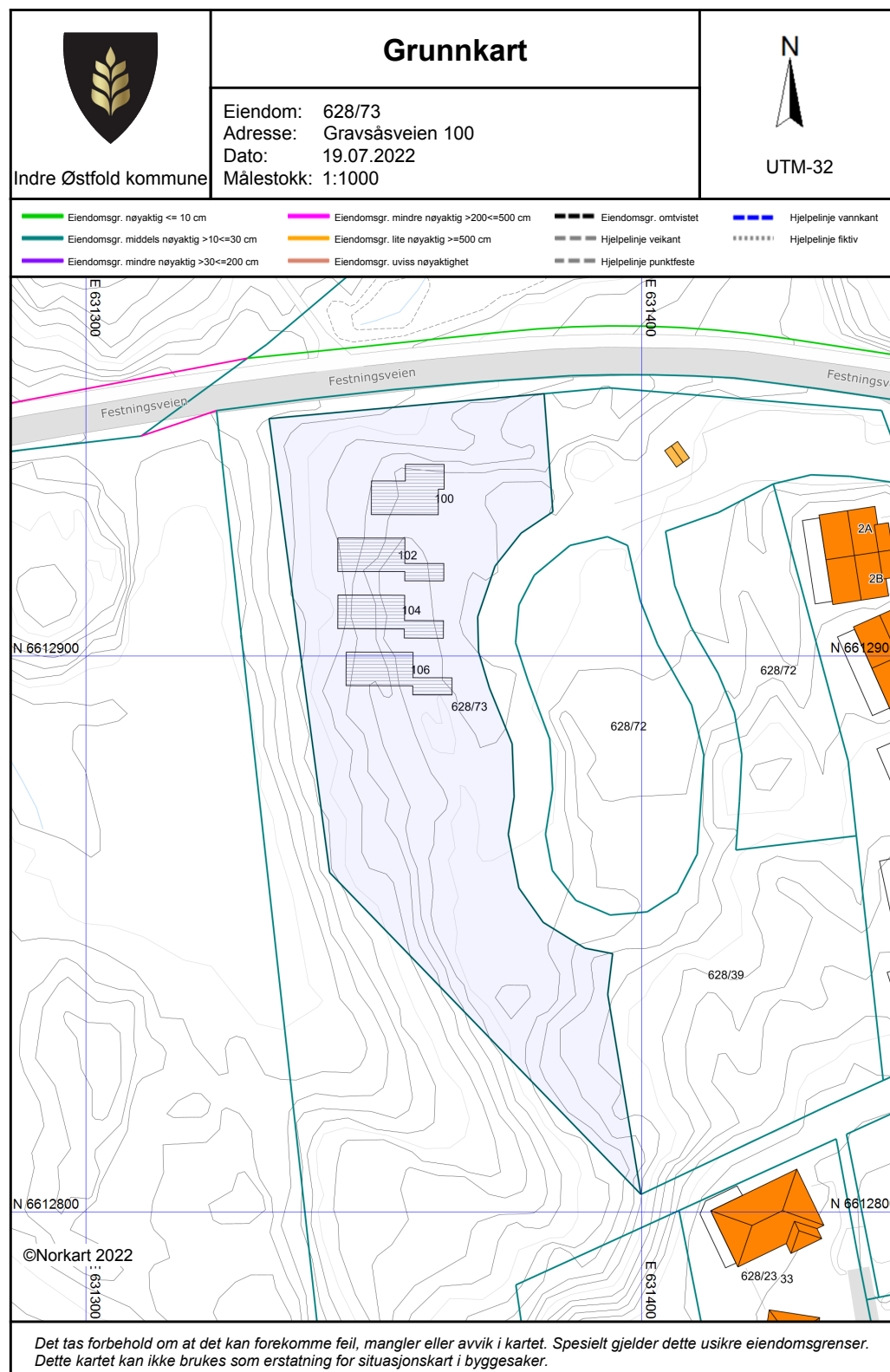
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gravsåsveien 106	H0101	628/73	114	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	49	0	49	54	0	54
H01	1	65	0	65	61	0	61

Oversiktskart for eiendom 3014 - 628/73//





Indre Østfold kommune

Postboks 34
1861 Trøgstad
Telefon: 69 68 10 00

Tillegg til prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år:

I Indre Østfold kommune beregnes a konto på vann og avløp ut i fra forrige års forbruk.

Vannmåleroppgjøret for forrige år er klart i mars. Da avregnes det innbetalte forskuddet (a konto) mot faktisk forbruk avlest på vannmåleren i desember, samt årets a konto blir etablert.

Årets a konto er altså ikke med i prognosen, så må hensyntas som et tillegg til sum prognose.

Årets a konto fordeles med ¼ på hvert kvartal for de som har kvartalsfaktura.

For de med månedlig faktura blir det ingen a konto månedene januar, februar og mars. På faktura i april vil det bli fakturert a konto for de 4 første månedene. Deretter vil a konto bli jevnt fordelt hver måned utover året.

Priser 2021:

A konto vann pr m³: 16,80 inkl mva

A konto avløp pr m³: 25,50 inkl mva

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 91229000

Adresse: Gravsåsen 102, 1860 Trøgstad

Betegnelsen: GNR 628, BNR 73 i Indre Østfold kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Partners Eiendomsmegling, Indre Østfold Tlf: 930 20 858

Salgsoppgaven er opprettet 01.03.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

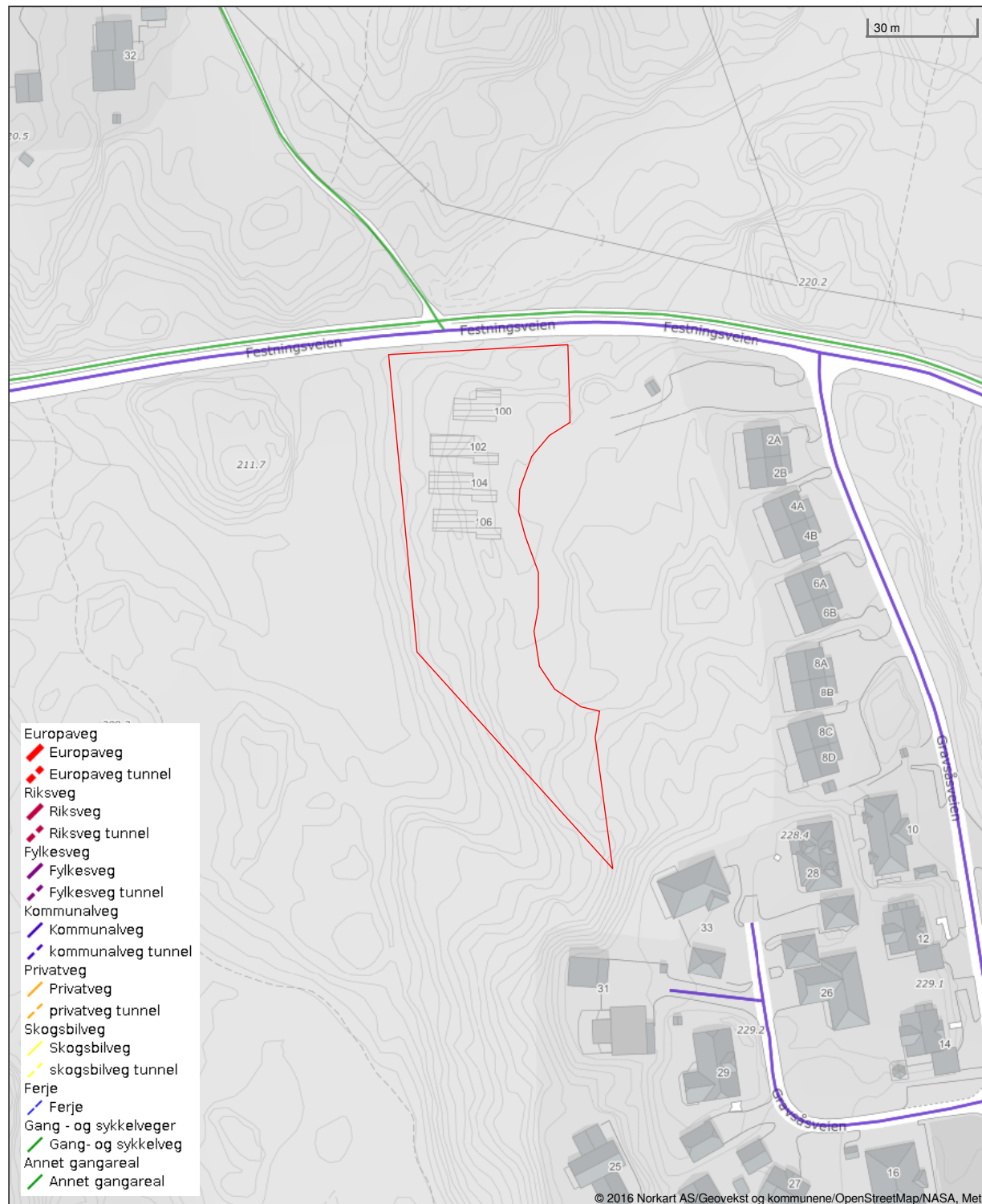
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

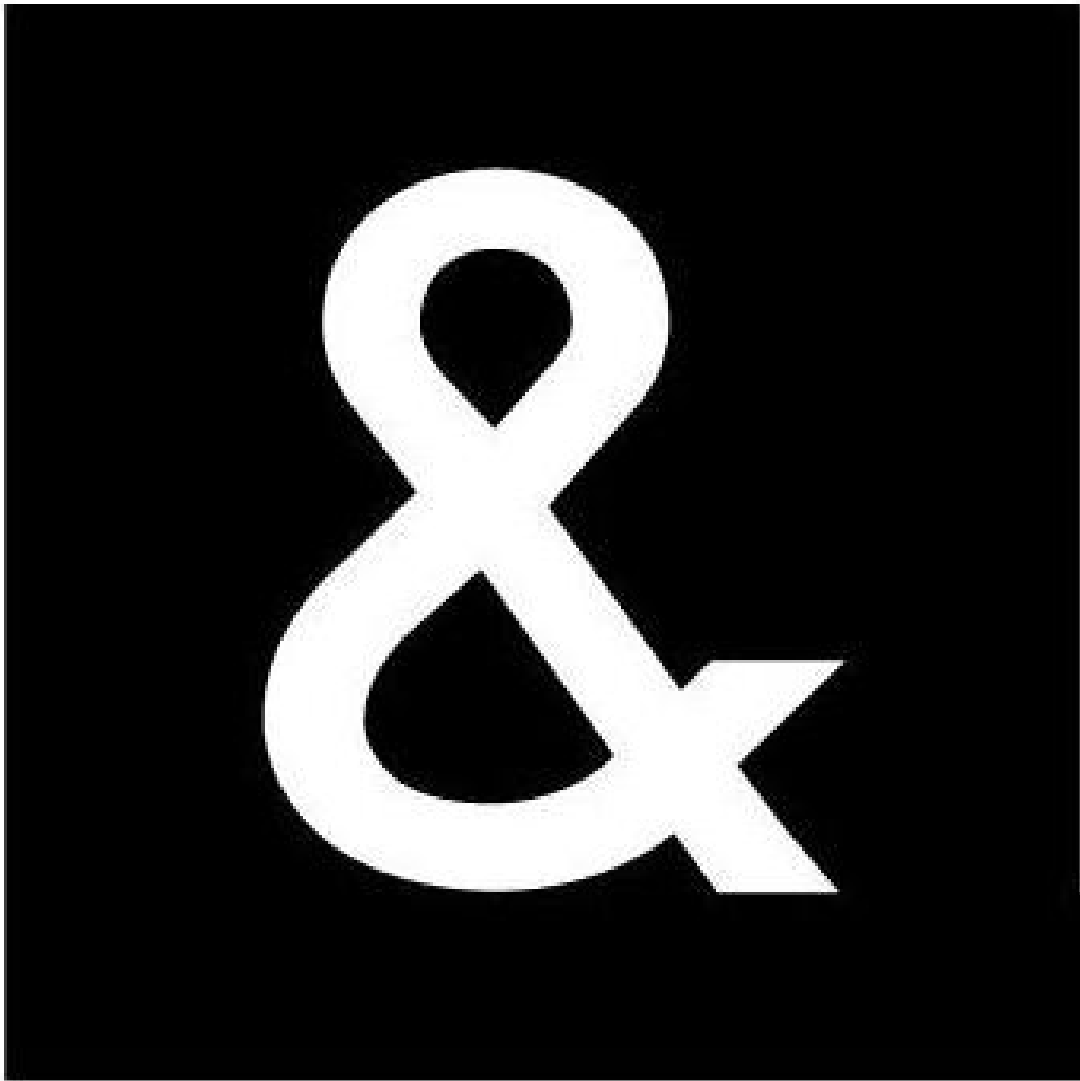
PARTNERS
Eiendomsmegling
Indre Østfold

Utskriftsdato: 19.07.2022



Vegstatuskart for eiendom 3014 - 628/73//







PARTNERS.NO